



Journal of Alpine Research | Revue de géographie alpine

Hors-Série | 2013

Le 11 mars 2012 en Suisse : limiter les résidences secondaires, les enjeux d'une votation

Zweitwohnungen im Alpenraum

Tourismus, Freizeit, Abwanderung und Zweitwohnungen im alpenweiten Zusammenhang

Roger Sonderegger et Werner Bätzing



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/rga/2517>

DOI : 10.4000/rga.2517

ISSN : 1760-7426

Éditeur

Association pour la diffusion de la recherche alpine

Référence électronique

Roger Sonderegger et Werner Bätzing, « Zweitwohnungen im Alpenraum », *Journal of Alpine Research | Revue de géographie alpine* [En ligne], Hors-Série | 2013, mis en ligne le 20 octobre 2014, consulté le 01 mai 2019. URL : <http://journals.openedition.org/rga/2517> ; DOI : 10.4000/rga.2517

Ce document a été généré automatiquement le 1 mai 2019.



La *Revue de Géographie Alpine* est mise à disposition selon les termes de la licence Creative Commons Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International.

Zweitwohnungen im Alpenraum

Tourismus, Freizeit, Abwanderung und Zweitwohnungen im alpenweiten Zusammenhang

Roger Sonderegger et Werner Bätzing

- 1 Zweitwohnungen haben in der Entwicklung vieler ländlicher Regionen in Europa eine zentrale Rolle gespielt, insbesondere an den Küsten und in den Bergregionen (Gallent & Tewdwr-Jones, 2000). Als wichtigster Beitrag des Zweitwohnungsbaus zur Regionalentwicklung wird dabei oft der wirtschaftliche Aspekt betont: Zweitwohnungen schaffen Wertschöpfung und Arbeitsplätze in einer Region. Auch die Probleme rund um den Zweitwohnungsbau wurden in der Vergangenheit intensiv diskutiert. Sie reichen von Zersiedelung, Verlust von wertvollen Landschaften und Dorfbildern über Wasserknappheit und Verkehrsstaus, bis hin zum Ausschluss von der lokalen Bevölkerung aus dem Wohnungsmarkt. Darüber hinaus stehen die Belastung der öffentlichen Finanzen und der versteckte Verlust der regionalen Eigenständigkeit häufig im Zentrum der Kritik in alpine Tourismusdestinationen (Stettler & Danielli, 2008; Braumann, 2010). Die Wahrnehmung von Zweitwohnungen als „kalte Betten“, die zu einem Mangel an regionaler Wertschöpfung führen, zeigt auf, dass sie oft in einem touristischen Kontext verstanden werden – insbesondere in den deutschsprachigen Ländern.
- 2 Der Tourismus ist jedoch ein Phänomen mit einer hohen räumlichen Konzentration – nur etwa 10% der Gemeinden in den Alpen sind vom Tourismus abhängig (Bätzing, 2005). Welche Bedeutung haben Zweitwohnungen in den übrigen Alpen? Und spielen in den Tourismusdestinationen die Zweitwohnungen wirklich eine zentrale Rolle? Der Alpenraum scheint aus verschiedenen Gründen ein vielversprechendes Gebiet für die Zweitwohnungsforschung zu sein. Erstens liegt er als ländlicher Raum inmitten grosser europäischen Ballungszentren, und es handelt sich beim Alpenraum um die zweitwichtigste Tourismusregion der Welt (bezüglich Übernachtungen, cf. Bartaletti, 2011). Zweitens bestehen zwischen den Alpenländern grosse Unterschiede bezüglich Raumplanung, Baukultur, Tourismus- und Wohnbaupolitik, die für die Analyse interessant scheinen. Drittens sind die Alpen eine ökologisch sensible Region, in der Umweltprobleme leichter und stärker sichtbar werden (Sonderegger, 2014).

- 3 Der Fokus des vorliegenden Beitrags liegt auf einem umfassenden Überblick über die heutige Situation im Alpenraum. Trotz der hohen Bedeutung der Zweitwohnungen für Freizeit und Tourismus in den Alpen – so die These – gab es bisher keine Versuche, die Grösse des Phänomens abzuschätzen. Im Gegensatz zur kommerziellen Beherbergung ist bisher nicht bekannt, wie viele Zweitwohnungen es in den Alpen gibt, wie ihre Entwicklung verlaufen ist und welches die genauen Zusammenhänge mit Tourismus-, Freizeit-, und Regionalentwicklung sind. Daher besteht das Hauptziel dieses Beitrags darin, diese Lücke durch die Analyse der Relevanz von Zweitwohnungen für die Tourismus-, Freizeit- und Regionalentwicklung in den Alpen (und umgekehrt) zu schliessen.
- 4 Es gibt keine allgemein anerkannte Definition für den Begriff *Zweitwohnung*, und „die meisten Autoren wählen einen pragmatischen Ansatz, bei dem die Datenlage die Definition bestimmt“ (Müller, 2004). In diesem Text werden Zweitwohnungen definiert als *Häuser oder Wohnungen, die nicht leer und nicht dauernd benutzt werden, entweder von jemandem mit Wohnsitz in der gleichen Gemeinde oder für Arbeit oder Ausbildung* (Gallent *et al.*, 2005 und Sonderegger, 2014). Zweitwohnungen sind deshalb (teilweise) bewohnte Wohnungen, und Arbeit und Bildung werden ausgeschlossen, weil sie für die folgenden Analysen irrelevant sind. Im Gegensatz dazu werden leere Wohnungen von niemandem bewohnt, auch nicht vorübergehend. Die Unterscheidung zwischen erstem und zweitem Wohnsitz wird von mehreren Autoren als ungeeignet erachtet (Perrot & La Soudière, 2003; Duchêne-Lacroix *et al.*, 2013; Müller & Marjavaara, 2012). Die durch die Begriffe Erstwohnung und Zweitwohnung implizierte Hierarchie trage dabei der realen Nutzung durch die Eigentümer nicht angemessen Rechnung. Im vorliegenden Text wird der Begriff *Zweitwohnung* dennoch verwendet, weil er in der vorhandenen Literatur etabliert ist und in der Regel im Zusammenhang mit Freizeit und Tourismus in den Alpen allgemein akzeptiert wird.

Stand der Forschung

- 5 Die Diskussion über die in Kapitel 1 angesprochenen Folgen des Zweitwohnungsbaus hat eine lange Tradition in den angelsächsischen (Coppock, 1977; Gallent & Tewdwr-Jones, 2000; Hall & Müller, 2004; McIntyre *et al.*, 2006), skandinavischen (Müller, 2004) und deutschsprachigen Ländern (Krippendorf, 1975; Anrig, 1985). Heute ist allgemein anerkannt, dass der Bau von Zweitwohnungen in ländlichen Regionen sowohl grosse Vorteile als auch gravierende Nachteile mit sich bringt. Die von Coppock gestellte Schlüsselfrage („Zweitwohnungen: Fluch oder Segen?“) wird also kaum je beantwortet werden und ihren rhetorischen Charakter wohl auch in Zukunft behalten.
- 6 In den Alpen haben Zweitwohnungen eine wichtige Funktion in der Beherbergung. Sie helfen somit dabei, die bestehenden touristischen Einrichtungen auszulasten. Zahlreiche Seilbahnen, Geschäfte und Restaurants könnten ohne die Gäste, die in Zweitwohnungen übernachten, kaum existieren (Halle, 2002). Doch der regionalwirtschaftliche Nutzen geht weit über den Tourismus hinaus. Für den Kanton Wallis (2007) wurde in einer Studie geschätzt, dass durch Zweitwohnungen rund 50% aller Investitionen in Bau und Unterhalt generiert werden, 40% aller Besucherausgaben, und 10% aller Investitionen im Neubau. Insgesamt ist der direkte Beitrag von Zweitwohnungen an den Tourismus zwar relativ bescheiden; der gesamtwirtschaftlichen Nutzen für die Region wird jedoch als sehr gross eingeschätzt (Gallent *et al.*, 2005; Halle, 2002; Kanton Wallis, 2007).

- 7 In Tourismusgemeinden wird das Wachstum von Zweitwohnungen dann zum Problem, wenn der Immobilienmarkt beginnt, sich von der eigentlichen Tourismuswirtschaft zu trennen und eine eigene Dynamik anzunehmen. Diese Situation ist an vielen Orten in der Schweiz und in anderen Ländern aufgetreten (Plaz, 2006; Sonderegger, 2014). Eine durch den Zweitwohnungsbau erstarkte Baubranche beginnt in solchen Destinationen, selbst neue Projekte zu entwickeln und damit die eigene Auslastung zu verbessern. Damit beginnt die Baubranche an vielen Orten selbst die treibende Kraft in der Immobilienentwicklung zu werden. Neue Bauprojekte führen zu weiterem Wachstum in der Baubranche, die wiederum neue Aufträge braucht, was wiederum zu Wachstum führt etc. Damit werden Wachstumszyklen in Kraft gesetzt, die auch für die Gemeinden kurzfristigen Nutzen in Form von Abgaben und Gebühren und langfristige Vorteile durch Immobiliensteuereinnahmen generieren. Das Ergebnis ist schliesslich ein sich selbst verstärkender und sich selbst erhaltender regionaler Wirtschaftskreislauf, der in einer vom Tourismus völlig getrennten Logik (Sonderegger, 2014) funktioniert.
- 8 Ein starker Fokus der jüngsten Forschung in den Alpen liegt auf Migrationsprozessen, die in einem Zusammenhang mit „neuen Lebensweisen und Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, mit dem Bau von Zweitwohnungen und dem internationalen Tourismus“ stehen (Messerli *et al.*, 2011; eigene Übersetzung). Im Fokus der Forschung steht dabei das Konzept der amenity (led) migration, das den Prozess der Migration von Menschen in Gebiete mit einer hohen Lebensqualität beschreibt. Die „Annehmlichkeiten“ („amenities“) beziehen sich dabei in aller Regel auf ländliche Gebiete. Empirische Untersuchungen zur amenity migration liegen unter anderem zu den Rocky Mountains, Skandinavien und den vor Alpen (Moss, 2006; Perlik, 2006; Bender & Kanitscheider, 2012; Steinicke *et al.*, 2012; Machiavelli, 2011). Bender & Kanitscheider (2012) identifizieren amenity migration als wichtigen Prozess in der Bevölkerungsentwicklung in den Alpen. Steinicke *et al.* (2012) argumentieren, dass amenity migration eine wichtige Rolle bei der Entwicklung in den östlichen italienischen Alpen spielt und dort zu einer Wiederbelebung von so genannten „Geisterdörfern“ (Dörfern ohne Einwohner) führt. Perlik (2006) hingegen konzentriert sich auf periurbane Gebiete am Alpenrand und identifiziert einen „alpinen Typ“ (eigene Übersetzung) der amenity migration. Mit dem alpinen Typ bezeichnet Perlik den (definitiven) Umzug in die Alpen, von wo aus anschliessend in die nahe gelegenen grösseren Städte gependelt wird.
- 9 Im Gegensatz zum Konzept der Migration (die eine dauerhafte Verlegung des Lebensmittelpunktes impliziert) bezieht sich multilokales Wohnen auf einen Haushalt mit verschiedenen Wohnsitzen. Diese Wohnsitze können entweder in einer stabilen oder in einer dynamischen Art und Weise verwendet werden; dabei wird die Hierarchie zwischen erstem und zweitem Wohnsitz obsolet (Hilti, 2011; Duchêne-Lacroix *et al.*, 2013). Interessanterweise wurde jedoch das Konzept des multilokalen Wohnens in der Alpenforschung bisher nur wenig diskutiert, obwohl es einen flexibleren Analyserahmen bieten würde als das begrenzte Konzept der Migration. Untersuchungen zur Multilokalität haben sich bisher vor allem auf das städtische Umfeld konzentriert, wobei aktuell in der Schweiz eine erste grössere Untersuchung mit Bezug zu den Alpen erstellt wird (Duchêne-Lacroix *et al.*, 2013). Das Konzept der Multilokalität hat jedoch weiterhin noch grosses Potenzial für weitere Untersuchungen in ländlichen bzw. touristischen Alpenregionen.
- 10 Die potenziellen Mobilitätsmuster zwischen den Alpen und ihrer Umgebung gehen sogar noch weit über multilokales Wohnen und amenity migration hinaus (cf. Bender &

Kanitscheider, 2012 für einen umfassenden Überblick über die Mobilitätstypen in den Alpen). Durch die Wahl von qualitativen oder regionalen Ansätzen, die in neueren Publikationen oft gewählt werden (Steinicke *et al.*, 2011; Machiavelli, 2012; Bartaletti, 2011), fehlt bisher der Überblick über den gesamten Alpenraum. Bisher gibt es keine empirischen Studien über die Grösse des Phänomens Zweitwohnung im Alpenraum. Ein quantitativer Überblick über die aktuelle Zweitwohnungssituation fehlt also. Um für die Zukunft einen Referenzrahmen für diese Frage bieten zu können, scheint die Untersuchung dieser Frage lohnenswert. Daraus ergibt sich die folgende Forschungsfrage für den vorliegenden Beitrag.

- 11 *Welches ist die quantitative Bedeutung von Zweitwohnungen für Tourismus und Freizeit im Alpenraum, und welche Bedeutung haben Tourismus und Freizeit für den Zweitwohnungsbau?*

Forschungsmethoden und Datenqualität

- 12 Um einen Überblick über Situation bei den Zweitwohnungen im Alpenraum zu gewinnen, werden zwei Schritte durchgeführt. Zuerst werden Daten aus den Gebäudestatistiken zusammengeführt, inklusive dem Verhältnis der Zweitwohnungen zum gesamten Wohnungsbestand, zur Anzahl Einwohner und zur Fläche (cf. Tabelle 1 unten). Eine Karte, die den Anteil der Zweitwohnungen auf kommunaler Ebene darstellt, bildet anschliessend die Grundlage für die weiteren Analysen – sowohl auf einem kleinen als auch auf einem grossen Massstab. In einem zweiten Schritt wird eine detaillierte räumliche Analyse durchgeführt, um ein besseres Verständnis für die grossen Unterschiede innerhalb der Alpen zu gewinnen – bezüglich der Topographie, der Kultur und der Regulierung. Für diesen zweiten Schritt werden ein Vergleich mit einer Karte der Bevölkerungsentwicklung (Bätzing & Dickhörner, 2001) vorgenommen, fünf Experteninterviews durchgeführt und die vorhandene Literatur interpretiert.
- 13 Die meisten Alpenländer bieten nur qualitativ ungenügende Daten zum informellen Beherbergungssektor, insbesondere zu Zweitwohnungen. Aus diesem Grund werden hier die Daten der Wohnungsstatistiken verwendet, die im Rahmen der Volkszählungen um das Jahr 2000 erstellt wurden. Die Zweitwohnungen werden auf kommunaler Ebene für den gesamten Alpenbogen herausgefiltert und in eine eigene Datenbank übertragen. Dies ist für alle Länder ausser Deutschland möglich. Da hier keine Volkszählung durchgeführt wurde, mussten die Daten zu Zweitwohnungen direkt bei den jeweiligen Gemeinden angefragt werden. In allen Alpenstaaten unterscheidet die Volkszählung zwischen besetzten, leeren und teilweise besetzten Wohnungen. Für die Analyse wurden die teilweise bewohnten Wohnungen als Zweitwohnungen eingestuft.
- 14 Daraus ergeben sich zwei Probleme hinsichtlich der Datenqualität. Zum einen ist es nicht möglich festzustellen, ob die teilweise bewohnten Wohnungen in der Tat Zweitwohnungen für Tourismus- und Freizeit Zwecke sind (wie in der obigen Definition), oder ob sie beispielsweise durch saisonal angestelltes Servicepersonal bewohnt werden. Das bedeutet, dass die hier verwendeten Daten dazu neigen, den Ist-Bestand von Zweitwohnungen zu überschätzen. Zweitens ist die Qualität von Volkszählungsdaten im Bereich Zweitwohnungen generell zu hinterfragen, weil die Daten auf Selbstdeklarationen von Zweitwohnungsbesitzern beruhen und deshalb schwer zu überprüfen sind. Je nach den Bedingungen des jeweiligen Landes kann es für die Eigentümer beispielsweise vorteilhaft sein, die entsprechenden Angaben zu verfälschen.

Zweitwohnungen im Alpenraum: ein Phänomen von grosser Bedeutung

- 15 Die Analysen für das Jahr 2000 zeigen, dass es im Alpenraum rund 1'980'000 Zweitwohnungen gibt, was einem Anteil von 26% am gesamten Wohnungsbestand entspricht. Basierend auf der Entwicklung der vergangenen Jahre und auf der Meinung internationaler Experten wurden die Daten zusätzlich für das Jahr 2012 geschätzt. Diese Schätzung beläuft sich auf 1'850'000 Zweitwohnungen. Beide Zahlen liegen weit über den Ergebnissen vergleichbarer Schätzungen (Bätzing, 2005; BAK Basel, 2011).

Tabelle 1. Zahlen und Aktien von Zweitwohnungen (SH) im Alpenraum im Jahr 2000 und 2012

	ZW 2000	ZW-Anteile	ZW / Einwohner	ZW / km ²	ZW 2012
Frankreich	480'512	32,7%	0,20	12.1	520'000
Italien	888'159	33,8%	0,20	17,0	650'000
Schweiz	271'376	26,9%	0,13	10.1	300'000
Deutschland	78'000	10,7%	0,05	7.2	80'000
Österreich	225'190	14,9%	0,07	4.1	250'000
Slowenien	29'905	12,7%	0,05	3.9	40'000
Monaco	3'603	19,6%	0,11	1801,5	5'000
Liechtenstein	3'867	11,6%	0,12	24,2	5'000
Alpenraum	1'980'612	26,0%	0,14	10.3	1'850'000

QUELLE: EIGENE UNTERSUCHUNGEN, BASIEREND AUF VOLKSZÄHLUNGSDATEN DER ALPENSTAATEN; DIE LETZTE SPALTE ENTHÄLT EIGENE SCHÄTZUNGEN FÜR DAS JAHR 2012¹.

- 16 Die Gesamtzahl von 1'850'000 Zweitwohnungen umfasst damit einen Anteil von über 25% des gesamten Wohnungsbestandes innerhalb der Alpen. Wenn davon ausgegangen wird, dass mindestens ein sehr grosser Teil dieser Häuser für Tourismus- und Freizeit Zwecke verwendet werden², ist die Bedeutung der Zweitwohnungen für Freizeit und Tourismus beträchtlich. Im Vergleich zu den rund 1,2 Millionen Betten im formellen Sektor (also insbesondere in der Hotellerie) (BAK Basel 2011), sind die ca. 8 Millionen Betten³ in Zweitwohnungen von überragender quantitativer Bedeutung.
- 17 Wesentliche Unterschiede bestehen zwischen den Alpenländern sowohl hinsichtlich der Anzahl als auch bezüglich der Konzentration der Zweitwohnungen. Frankreich und Italien weisen mit Abstand die grösste Anzahl Zweitwohnungen auf (cf. Tabelle 1), was angesichts ihres grossen Anteils an Einwohnern und verfügbarem Wohnraum am Alpenraum nicht erstaunt. Beide Länder haben jedoch auch die grössten Anteile (je rund ein Drittel) und die höchsten Dichten von Zweitwohnungen (pro Einwohner und pro

Quadratkilometer) der gesamten Alpen. Frankreich und Italien sind damit die eigentlichen Zweitwohnungsländer innerhalb des Alpenraums. Die Schweiz liegt mit einem Anteil von 26% genau im Gesamtdurchschnitt – wie auch in vielen anderen Alpenthemata. In den übrigen Alpenstaaten liegen die Anteile und die Konzentrationen von Zweitwohnungen deutlich tiefer.

- 18 Zwei Hauptprozesse sind gemäss eigenen Analysen für die grossen Unterschiede zwischen den Alpenländern relevant: erstens ein intensiver Neubau von Zweitwohnungen für Freizeit- und Tourismuszwecke, und zweitens die Abwanderung der Bevölkerung aus den Alpen, verbunden mit der anschliessenden Umwandlung ihrer ehemaligen Hauptwohnsitze in Wohnungen für Freizeit- und Tourismuszwecke. Diese beiden Triebkräfte werden später detailliert in Kapitel 6 diskutiert.

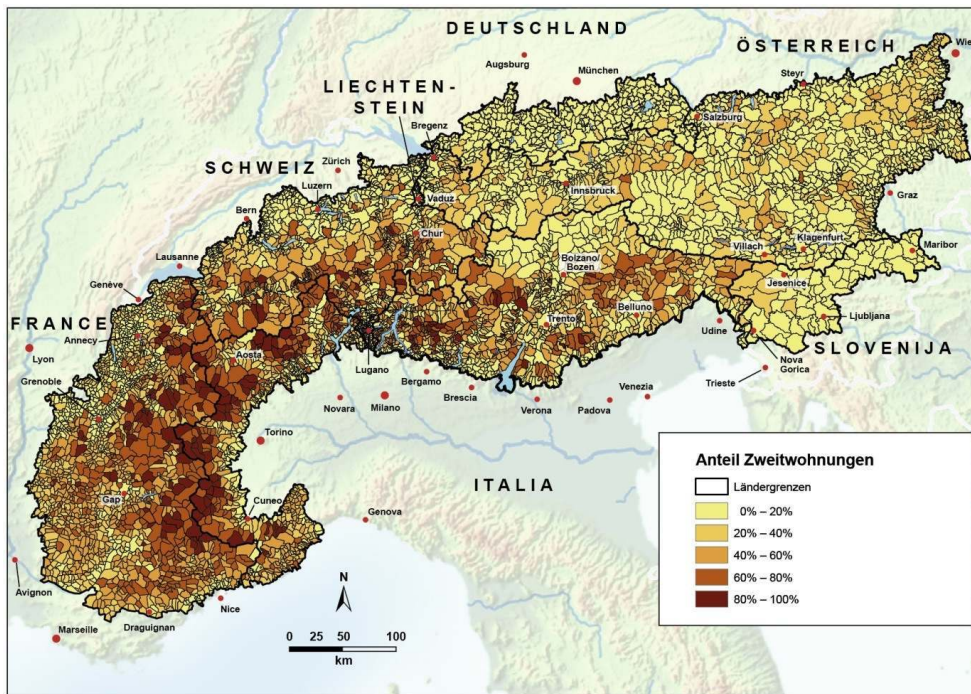
Grosse Unterschiede zwischen den fünf Tourismusmärkten

- 19 Die Unterschiede zwischen den in Tabelle 1 gezeigten Alpenländern werden nun im Detail analysiert. In dieser Fragestellung spielen nun die institutionellen Rahmenbedingungen eine zentrale Rolle. Dazu gehören die Regulierung des Immobilienmarktes, die Verfügbarkeit von attraktivem Bauland und von Investitionskapital, der Schutz der privaten Investitionen, staatliche Anreize für den Wohnungsmarkt, die Regionalpolitik sowie die jeweilige Ferientradition (Sonderegger, 2014). Die hohe Bedeutung dieser Rahmenbedingungen führt dazu, dass innerhalb eines Staates nur relativ geringe Unterschiede auf dem Zweitwohnungsmarkt bestehen. Es gibt jedoch zwei wichtige Ausnahmen: Bayern und Südtirol. Zusammen mit dem westlichen Österreich bilden sie eine mehr oder weniger homogene Region mit ähnlichen institutionellen und kulturellen Voraussetzungen, obwohl sie in drei verschiedenen Staaten liegen. Sie weisen auch ähnliche Gesamtzahlen, Anteile und Konzentrationen von Zweitwohnungen auf und werden für die unten folgenden Analysen als ein Raum behandelt.
- 20 Ein erster Ansatz für eine räumliche Analyse folgt den räumlichen Mustern im Alpentourismus. Beiträge zu diesem Thema sind eher selten; die bisher umfassendste räumliche Analyse wurde von Bätzing (2005) erarbeitet. Er unterscheidet zwischen fünf grossen Tourismusmärkten in den Alpen, die gleichzeitig die Heterogenität der Staaten und die oben erwähnte Homogenität von Bayern, Westösterreich und Südtirol abbilden.
- In Frankreich finden sich aufgrund der zahlreichen integrierten Stationen sowohl eine hohe Anzahl als auch eine sehr hohe Konzentration von Zweitwohnungen. Diese integrierten Stationen, die unabhängig von bestehenden Siedlungen auf der Alpstufe errichtet werden, sind das Ergebnis einer nationalen Tourismuspolitik, die in Form von Zweitwohnungsbau nach dem Zweiten Weltkrieg eine günstige Ferienmöglichkeit für einen grossen Teil der französischen Bevölkerung zur Verfügung stellen wollte. Gleichzeitig findet in den französischen Südalpen eine grosse Abwanderung (Perlik 2006) statt. Insgesamt macht der französische Bestand damit mehr als ein Viertel aller Zweitwohnungen in den Alpen aus.
 - Italien (ausser Südtirol): Neben ca. 15 integrierten Stationen haben auch die übrigen italienischen Alpen in den vergangenen Jahrzehnten einen sehr starken Zweitwohnungsbau erlebt. Darüber hinaus findet in grossen Teilen der italienischen Alpen eine starke Abwanderung aus dem ländlichen Raum statt, was zu einer enormen Anzahl von Zweitwohnungen in peripheren Regionen führt. Hier beträgt der Zweitwohnungsanteil in

der Folge oft mehr als 80%. Informelle Prozesse und Geldwäscherei spielen ausserdem eine Schlüsselrolle in Immobilienprojekten in den italienischen Alpen und erschweren damit die Analysen beträchtlich (Bätzing 2005).

- Schweiz: Das Schweizer Modell basiert auf dem Bau von Zweitwohnungen für Freizeit und Tourismus, meist in bestehenden Siedlungen in landschaftlich attraktiven Gebieten (ARE, 2013). Die meisten Zweitwohnungen gehören dabei Privatpersonen aus den städtischen Regionen der Schweiz. Das Schweizer Modell funktioniert dank dem Stockwerkeigentum⁴, einer hervorragende Verkehrsinfrastruktur, einem Steuersystem, das den Immobilienbesitz begünstigt, und einer starken Politik der territorialen Kohärenz („Regionalpolitik“). Sehr hohe Anteile von Zweitwohnungen (über 90%) gibt es auch in den südlichen Schweizer Alpen, die hier analog zu Italien durch Abwanderung entstanden sind. Seit 2012 gilt in der Schweiz faktisch ein Bauverbot für Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20%, was in fast allen touristischen Gemeinden gegeben ist.
- Deutschland, Österreich und Südtirol: In diesen Regionen hat sich der Tourismus in einer dezentralisierten Struktur entwickelt, die das Gastgewerbe begünstigt (Bätzing, 2005). Zweitwohnungsanteile von über 20% sind hier selten. Eine strenge staatliche Regulierung des Immobilienmarktes, eine frühe Förderung der Vermietung von privaten Gästezimmern und die Förderung des Baus von Ferienwohnungen in Privatbesitz haben zusammen mit einer restriktiven Raumplanung zu diesen geringen Zweitwohnungsanteilen geführt.
- Slowenien, Liechtenstein und Monaco: nur wenige Relikte des Belle-Epoque-Bädertourismus überlebten die Zeit der sozialistischen Regierung in Slowenien, was zur sehr tiefen Zahl von rund 5'000 Zweitwohnungen im Jahr 1991 geführt hat (Sonderegger, 2014). Diese dienten im Sozialismus vor allem einer nationalen Nachfrage (Gosar, 1989, Perlik 2006). Nach 1991 erlebten die slowenischen Tourismusregionen eine dynamische Phase des Zweitwohnungsbaus, aber die Gesamtzahl lag mit rund 30'000 Zweitwohnungen im Jahr 2002 weiterhin relativ tief. Allerdings handelt es sich dabei um das mit Abstand stärkste Wachstum innerhalb der Alpen. Die Kleinstaaten Monaco und Liechtenstein kommen zusammen nur auf rund 7'000 Zweitwohnungen.

Abbildung 1. Anteil der Zweitwohnungen auf Gemeindeebene



QUELLE: NATIONALE VOLKSZÄHLUNGEN (UM 2000, DEUTSCHLAND: DIREKTE INFORMATION DURCH DIE RELEVANTEN GEMEINDEN), BERECHNUNGEN DURCH DIE AUTOREN

- 21 Grosse Unterschiede lassen sich in Bezug auf die räumliche Konzentration von Zweitwohnungen auf der Gemeindeebene beobachten. Die oben stehende Karte zeigt den Anteil der Zweitwohnungen für jede Gemeinde im Alpenraum. Zwei Dinge werden dabei sichtbar. Erstens sinkt die Bedeutung der Zweitwohnungen von Westen nach Osten. Dies entspricht auch den oben dokumentierten Beobachtungen auf regionaler Ebene. Während ein Zweitwohnungsanteil von über 80% in den französischen und westitalienischen Alpen durchaus üblich ist, gibt es in der Region Bayern-Westösterreich-Südtirol kaum Gemeinden mit mehr als 20% Zweitwohnungen.
- 22 Zweitens gibt es – in Bezug auf die gesamten Alpen – eine hohe Konzentration von Zweitwohnungen in relativ wenigen Gemeinden. Fast die Hälfte aller Zweitwohnungen befindet sich in nur rund 300 der insgesamt über 6'000 Gemeinden. Zweitwohnungen sind daher in den Alpen nicht ein allgegenwärtiges Phänomen, sondern auf bestimmte Bereiche beschränkt, nämlich vor allem für diejenigen entlang des Alpenhauptkamms. Bei den Gemeinden mit dem grössten absoluten Bestand (nicht Anteil) an Zweitwohnungen handelt es sich entweder um Alpenstädte (San Remo, Salzburg, Grenoble und Innsbruck) oder solche mit mehreren integrierten Stationen (St. Martin de Belleville).
- 23 Sowohl die abnehmende Bedeutung von West nach Ost als auch die Konzentration der Zweitwohnungen in relativ wenigen Gemeinden entsprechen den Erkenntnissen von Bätzing (2005) über die räumlichen Muster des Tourismus in den Alpen. Die Abwanderung stimmt grundsätzlich mit beiden Schemata überein (Bätzing, 2005), mit grösseren Ausnahmen in den französischen Alpen⁵ (Perlik, 2006).
- 24 Interessanterweise kann aufgrund der vorliegenden Daten keine höhere Konzentration von Zweitwohnungen in der Nähe der grossen Ballungsräume ausserhalb der Alpen

identifiziert werden. Es wird oft argumentiert, dass diese Nähe die räumliche Verteilung bestimme (Machiavelli, 2012; Perlik, 2006). Dieses Argument wird auch durch zahlreiche (vor allem nordamerikanisch geprägten) Untersuchungen über die räumliche Verteilung von Zweitwohnungen unterstützt (Bielckus *et al.*, 1972; Shellito, 2006) – übrigens eines der ersten Forschungsthemen im Bereich Zweitwohnungen. Die Daten für die Alpen hingegen stimmen mit diesen Ergebnissen nicht überein. Allerdings müsste in einer weiteren Untersuchung aufgrund von absoluten Zahlen überprüft werden, ob diese Beobachtung eher auf die besondere Situation der Alpen (kurze Wege, spezifische Topographie etc.) oder eher auf die grössere Anzahl von bewohnten Wohnungen in der Nähe der grossen Städte zurückzuführen ist.

Zwei Triebkräfte und drei Typen von Zweitwohnungen in den Alpen

- 25 Die Volkszählungsdaten haben gezeigt, dass in den Alpen über Jahrzehnte hinweg ein bedeutendes und stabiles Wachstum im Zweitwohnungsbestand stattgefunden hat. Zwei parallel ablaufende Prozesse wurden in den Analysen als entscheidend dafür identifiziert. Gemeinsam erklären sie sowohl das massive Wachstum als auch die riesigen aktuellen Bestände von Zweitwohnungen in den Alpen. Erstens ist die Nachfrage nach Freizeit- und Ferienimmobilien in den Alpen seit Jahrzehnten hoch. Vor allem in Frankreich, Italien (ohne Südtirol) und der Schweiz sind neu erstellte Immobilien in Tourismusdestinationen von grosser wirtschaftlicher Bedeutung.
- 26 Diese Nachfrage stammt vor allem aus europäischen Ländern und lässt sich auf sechs Haupttreiber zurückführen (Arnesen, 2009; Sonderegger, 2014): Wachstum der Bevölkerung (vor allem wichtig ist das Wachstum der Anzahl Haushalte), des Wohlstandes, der Flexibilität bei der Arbeit, der individuellen Mobilität, der sicheren und zuverlässigen Strasseninfrastruktur und der Ballungsräume. Diese Nachfrage wurde vor allem in attraktiven Tourismusdestinationen in den Alpen bedient. In der Folge stellte bzw. stellt der Zweitwohnungsbau in diesen Regionen einen zentralen Teil der Entwicklung dar. In attraktiven Tourismusregionen ist der Zweitwohnungsbau sogar zu einem der wichtigsten Träger der wirtschaftlichen Entwicklung geworden.
- 27 Zweitens führte eine kontinuierliche Abwanderung aus grossen Teilen der Alpen (Bätzing & Dickhörner, 2001) zur Umwandlung vieler ehemaliger Familienwohnsitze in Zweitwohnungen für Freizeit und Ferien. Trotz des allgemeinen Bevölkerungswachstums in den Alpen seit 1870 haben weite Gebiete der italienischen Alpen, der südlichen französisch Alpen und des östlichen Teils der Ostalpen Bevölkerung verloren. Die Schweiz zeigt eine Mischung aus Wachstum und Niedergang (letztere findet vor allem in den südlichen Teilen der Schweizer Alpen statt) (Perlik, 2006). Dieser Prozess muss im Rahmen eines grundlegenden strukturellen Wandels von einer ländlich-bäuerlich geprägten Wirtschaft hin zu einer städtischen, von Dienstleistungen geprägten Wirtschaft (Bätzing, 2005) verstanden werden.
- 28 Im Gegensatz zu attraktiven Tourismusdestination besteht in Abwanderungsregionen in der Regel keine hohe Nachfrage nach Immobilien (Gallent *et al.*, 2005). Dies führt dazu, dass nach der Abwanderung die vorhandenen Immobilien meist in Familienbesitz bleiben. Als direkte Folge wird ein grosser Teil des verbleibenden Wohnungsbestands nur noch für Ferien- und Freizeit Zwecke verwendet. Viele Zweitwohnungen in den Alpen sind also

nicht Neubauten, sondern Umwandlungen bestehender Gebäude, vor allem in peripheren Regionen. Ursprünglich als Familienwohnsitze erstellt, dienen sie nun vor allem für Freizeit- und Urlaubszwecke. Dieser zweite Prozess der Entstehung von Zweitwohnungen darf in einer angemessenen Interpretation der heutigen Zweitwohnungssituation in den Alpen nicht unterschätzt werden.

- 29 Basierend auf diesen beiden Prozessen kann eine weitere Unterscheidung gemacht werden. Freizeitwohnungen und Ferienwohnung sind grundsätzlich unterschiedlicher Natur bezüglich ihrer Entstehung, des Gebäudetyps und in der Regel auch bezüglich ihrer Benutzung. Darauf basierend können drei Funktionstypen von Zweitwohnungen in den Alpen unterschieden werden: 1. Freizeitwohnungen /-häuser (meist dafür gebaut und vor allem in der eigenen Freizeit genutzt), 2. Ferienwohnungen /-häuser (meist speziell für den kommerziellen Tourismus erstellt) und 3. Familienliegenschaften (entstanden durch Abwanderung und vor allem für Freizeitzwecke verwendet).
- 30 1. Freizeitwohnungen: Aufgrund ihrer Lage in der Nähe der wichtigsten Ballungsräume sind die Alpen ein attraktiver Ort für Freizeitwohnungen und -häuser. Diese Wohnungen und Häusern werden von ihren Nutzern entweder gekauft oder sehr langfristig gemietet, meistens aber nur für kürzere Zeiten gebraucht, z.B. am Wochenende. Viele Freizeitwohnungen sind für diesen Zweck erstellt worden; nur einige sind umgebaute ehemalige Erstwohnungen oder landwirtschaftliche Gebäude. Diese Art von Zweitwohnungen ist in weiten Teilen der Alpen sehr beliebt, und weit darüber hinaus in anderen Regionen wie z. B. Nordamerika, Grossbritannien und Skandinavien (Hall & Müller, 2004, Mc Intyre *et al.*, 2006; Roca, 2013). Es ist meist diese Art von Zweitwohnungen, die öffentlich diskutiert und für zahlreiche Probleme verantwortlich gemacht wird. Freizeitwohnungen stellen aufgrund ihrer regelmässigen Nutzung einen Bestandteil des alltäglichen Lebensraums ihrer Besitzer dar und können daher gemäss den meisten Definitionen (siehe z.B. Kaspar 1996) nicht dem Tourismus zugerechnet werden. Sinnvollerweise werden sie deshalb eher als (alltäglicher) Bestandteil einer multilokalen Lebensführung konzipiert.
- 31 2. Ferienwohnungen: Ferienwohnungen und Ferienhäuser werden für gewerbliche Zwecke erstellt und in der Regel für kurze Zeiträume (typischerweise 1-2 Wochen) an Besucher vermietet. Hier können wiederum zwei Untertypen unterschieden werden. Im ersten Untertyp werden die Immobilien von einer Investmentgesellschaft von ausserhalb der Alpen entwickelt. Die entsprechenden Projekte sind in der Regel gross, gehören grossen Anlegern, und sie werden von professionellen Agenturen verwaltet. Dieser Untertyp findet sich vor allem in den französischen, in den italienischen und in geringerem Umfang auch in den Schweizer Alpen. Der zweite Subtyp sind Ferienwohnungen, die sich im Wohngebäude der Eigentümer befindet und von diesen auch selbst geführt wird. Diese Zweitwohnungen werden im kleinen Massstab und häufig von Familien erstellt und betrieben. Sie finden sich vor allem in Österreich, Bayern und Südtirol.
- 32 3. Familienliegenschaften: Aufgrund ihrer Nutzung zu Freizeitzwecken ist die Unterscheidung gegenüber Typ 1 nicht eindeutig. Die Unterscheidung hängt von der Biographie der Unterkunft ab, d.h. Familienliegenschaften werden nicht für Freizeit- oder Tourismuszwecke erstellt, sondern umgewandelt.
- 33 Zweitwohnungen (vor allem diejenigen der Typen 1 und 3) sind in der Lage eine Schlüsselrolle bei der Verbindung der Alpen mit ihrer Umgebung zu übernehmen. Ihre Besitzer pflegen in den meisten Fällen enge Beziehungen zur Gemeinde ihrer

Zweitwohnung bzw. des ehemaligen Elternhauses, auch wenn sie die Wohnungen nur gelegentlich nutzen. Daraus können soziale und wirtschaftliche Beziehungen entstehen, die über Jahrzehnte hinweg stabil bleiben. Allerdings sind Zweitwohnungen nicht ubiquitär über die Alpen verteilt. Unterschiede gibt es bezüglich der Geschichte des Tourismus, politische Rahmenbedingungen, die Ferienkultur, und die Qualitäten von Natur und Kultur (Perlik, 2006).

Fazit und weiterer Forschungsbedarf

- 34 Mit mehr als acht Millionen Betten und einem Anteil von mehr als 25% am gesamten Wohnungsbestand spielen Zweitwohnungen heute eine wichtige Rolle im Tourismus und Freizeit in den Alpen. Zweitwohnungen sind eine relativ junge Erscheinung, die in den letzten Jahrzehnten in allen Alpenländern ein sehr dynamisches Wachstum erlebt hat. Zwei parallele Prozesse wurden als relevant betrachtet: erstens der stetige Neubau von Wohnungen für Freizeit- und Tourismuszwecke und zweitens die Abwanderung, die vor allem auf durch strukturelle Veränderungen in der Wirtschaft ausgelöst wurde. Bei beiden Prozessen haben institutionelle Rahmenbedingungen eine Schlüsselrolle gespielt und zu grossen Unterschieden im heutigen Zweitwohnungsbestand in den fünf Tourismusmärkten geführt.
- 35 Werden die Alpen also in eine postproduktive Landschaft für Freizeit und Tourismus umgewandelt, wie Gallent *et al.* (2005) es in anderen europäischen Regionen bezeichnet haben? Tatsächlich widerspiegelt die Entwicklung von Zweitwohnungsanteilen drei wichtige Prozesse, die im Alpenraum im grossen Massstab stattfinden, nämlich die wachsende Bedeutung von Tourismus und Freizeit sowie die sinkende Bedeutung der landwirtschaftlichen Produktion und die Abwanderung aus den Alpen. Alle diese Prozesse sind eng miteinander und mit dem Strukturwandel in der alpinen Wirtschaft verbunden. Allerdings befindet sich fast die Hälfte aller Zweitwohnungen in nur rund 300 Gemeinden; in einem grossen Teil der Alpen spielen also Zweitwohnungen keine besonders wichtige Rolle. Allenfalls wäre es also sinnvoll, für bestimmte Bereiche von einer Umwandlung in eine postproduktive Landschaft für Freizeit und Tourismus zu sprechen, aber sicherlich nicht für die gesamte Alpenregion.
- 36 In Zukunft dürfte das Wachstum von Bevölkerung und Wohlstand in den Ballungszentren in der Nähe der Alpen weiter anhalten, und Immobilien werden in Europa wohl ebenfalls eine wichtige Anlageklasse bleiben. In der Folge wird der Zweitwohnungsmarkt für Freizeit und Tourismus weiterhin einem starken Wachstumsdruck unterliegen. Angesichts der Probleme, die von grossen Zahlen und hohen Konzentrationen von Zweitwohnungen ausgehen, müssen staatliche Eingriffe in den Zweitwohnungsmarkt in Zukunft weiterhin eine bedeutende Rolle spielen.
- 37 Für die künftige Forschung ist ein Wechsel von einem planungs- und problemorientierten Ansatz zu einem sozialwissenschaftlichen Ansatz notwendig. Nur so können viele Fragen, die bisher noch völlig unbeantwortet blieben, beantwortet werden. Nur sehr wenig ist bekannt über die alltäglichen Praktiken der Zweitwohnungsbesitzer, z. B. über die Wohn- und Mobilitätsmuster von Menschen mit multilokalem Lebensstil. In welchem Rhythmus und für welche Zwecke nutzen sie ihre Wohnsitze? Welches sind ihre Aktivitäten in der Ferien- bzw. in der Freizeitregion? Und wie funktioniert dort die soziale Einbindung der Zweitwohnungsbesitzer? Für entsprechende Untersuchungen könnten sich beispielsweise die Konzepte des place making und des place attachment als fruchtbar erweisen.

- 38 Entstehen dabei soziale Verbindungen zwischen den Alpen und ihrer Umgebung, die über Freizeit und Tourismus hinausgehen? Bietet die amenity migration wirklich eine neue Perspektive für die Alpen, indem sie die langjährige Abwanderung auf einem gesamtalpinen Massstab stoppt oder sogar umkehrt? Die Vorteile eines sozialwissenschaftlichen Ansatzes scheinen noch grösser, wenn multilokales Wohnen und amenity migration als Chancen für den Alpenraum betrachtet werden.

BIBLIOGRAPHIE

ANRIG P., 1985.– Zweitwohnungen, ein touristisches Dilemma ? Leitfaden zur Steuerung der Entwicklung, Bern, Schweizerischer Fremdenverkehrsverband.

ARE, 2013.– Factsheet on second homes, Bern, Federal Office for Spatial Development.

ARNESEN T., 2009.– « Recreational home agglomerations in rural areas in Norway as emerging economic and political space », Moss, Laurence, A.G., Rosella S. Glorioso und Amy Krause (Hg.), 2009, Understanding and Managing Amenity-led Migration in Mountain Regions: Proceedings of the Mountain Culture at the Banff Centre conference held May 15. – 19, 2008, p. 93-102.

BAK Basel, 2011, Tourismus Benchmarking – die Schweizer Tourismuswirtschaft im internationalen Vergleich, Final Report on the « International Benchmarking Program for the Swiss Tourism Industry : Update 2010 – 2011 ».

BARTALETTI F., 2011.– Le Alpi. Geografia e cultura di una regione nel cuore dell'Europa, Milan, Franco Angeli.

BÄTZING W., 2005.– Die Alpen. Geschichte und Zukunft einer europäischen Kulturlandschaft, Munich, C.H. Beck.

BÄTZING W. & DICKHÖRNER Y., 2001.– « Die Typisierung der Alpengemeinden nach "Entwicklungsverlaufsklassen" für den Zeitraum 1870-1990 », Mitteilungen der Fränkischen Geographischen Gesellschaft, Vol. 48, p. 273-304.

BENDER O. & KANITSCHIEDER S., 2012.– « New immigration into the European Alps : emerging research issues », Mountain Research and Development, 32 (2), p. 235-241.

BIELCKUS, C. L., ROGERS A. W. & WIBBERLEY G. P., 1972.– Second Homes in England and Wales : a study of the distribution and use of rural properties taken over as second residences, Wye College, London, School of Rural Economics and Related Studies.

BRAUMANN CH., 2010.– « Österreich sucht neue Wege der Regulierung », Cipra AlpMedia, 2010, Viel Raum für wenig Nutzen : Zweitwohnungsbau im Alpenraum, Schaan, Cipra.

Canton of Valais, 2007.– Cantonal Masterplan – Basic Principles. Second homes : Final Report, from January 19, 2007.

COPPOCK, J. T., 1977.– Second Homes : Curse or Blessing ?, Oxford, Pergamon.

DUCHÊNE-LACROIX C., HILTI N. & SCHAD H., 2013.– « L'habiter multilocal : discussion d'un concept émergent et aperçu de sa traduction empirique en Suisse », Revue Quetelet, Vol. 1, n°1, pp. 69-89.

- GALLET N. & TEWDWR-JONES M., 2000.- Rural Second Homes in Europe. Examining housing supply and planning control, Aldershot, Ashgate.
- GALLET N., MACE A. & TEWDWR-JONES M., 2005.- Second Homes : European Perspectives and UK Policies.
- GOSAR A., 1989.- « Second Homes in the Alpine Region of Yugoslavia », Mountain Research and Development, vol. 9, n°2, Mai 1989, pp. 165-174.
- HALL M. C., 2002.- Tourism : Rethinking the Social Science of Mobility, Harlow, Pearson Education.
- HALL, M. C. & MÜLLER D. K. (EDS.), 2004.- Tourism, Mobility and Second Homes : Between Elite Landscape and Common Ground, Clevedon, Channel View Publications.
- HILTI N., 2011.- Hier - Dort - Dazwischen. Lebenswelten multilokal Wohnender im Spannungsfeld von Bewegung und Verankerung, PhD at ETH Zürich.
- SEE, 2001.- La Lettre, n°73, juillet 2001, Lyon, Insee Rhône-Alpes.
- KASPAR CL., 1996.- Tourismuslehre im Grundriss, Berne, Haupt.
- MACCHIAVELLI A., 2011.- « Le abitazioni di vacanza nelle valli alpine : implicazioni sulle destinazioni turistiche », Varotto, Mauro and Benedetta Castiglioni (eds.), Whose Alps are these ? Governance, ownerships and belongings in contemporary Alpine regions, Rete montagna, Padova, Padova University press.
- MCINTYRE N., WILLIAMS D. R. & MCHUGH K. E. (Ed.), 2006.- Multiple Dwelling and Tourism : Negotiating Place, Home and Identity, Wallingford, Cambridge MA, CAB International.
- MESSERLI P., SCHEURER TH. & VEIT H., 2011.- « Between Longing and Flight – Migratory processes in mountain areas, particularly in the European Alps », Revue de Géographie Alpine / Journal of Alpine Research, 99-1.
- MOSS L. A. G., 2006.- The Amenity Migrants : Seeking and Sustaining Mountains and Their Cultures, Cambridge, CAB International.
- MÜLLER D. K., 2004.- « Mobility, Tourism and Second Homes », Lew, Alan A., Michael C. Hall & Allan M. Williams (ed.), A companion to tourism. Oxford, Blackwell, pp. 387-398.
- MÜLLER, D. K. & MARJAVAARA R., 2012.- « From Second Home to Primary Residence : Migration towards recreational properties in Sweden 1991-2005 », Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie, vol. 103, n°1, pp. 53-68.
- KRIPPENDORF J., 1975.- Die Landschaftsfresser : Tourismus und Erholungslandschaft – Verderben oder Segen ?, Bern, Hallwag.
- ÖROK, 2003.- Zweitwohnsitze 2001. Kartenblatt zum ÖROK-Atlas zur räumlichen Entwicklung Österreichs, Wien, Österreichische Raumordnungskonferenz.
- PERLIK M., 2006.- « The Specifics of Amenity migration in the European Alps », Moss L. A.G. (Ed.) (2006), The Amenity Migrants : Seeking and sustaining Mountains and their Cultures, Wallingford, Cambridge MA, CAB International, pp. 215-231.
- PERROT M. & LA SOUDIÈRE M., 2003.- « La résidence secondaire : un nouveau mode d'habiter la campagne ? », Ruralia 02 / 1998, consulted on January 08, 2014.
- Petite M., 2013.- « Mountain dwellers versus eco-freaks », Journal of Alpine Research | Revue de géographie alpine, Rebond, Le 11 mars 2012 en Suisse : limiter les résidences secondaires, les enjeux d'une votation.

- PLAZ P. & HANSER CH., 2006.– *Neue Wege in der Zweitwohnungspolitik : Problemanalyse und Diskussionsvorschläge für eine wertschöpfungsorientierte Zweitwohnungspolitik in Graubünden.*
- ROCA Z. (ed.), 2013.– *Second home tourism in Europe : lifestyle issues and policy responses*, Farnham, Burlington VT, Ashgate.
- SCHULER M. & DESSEMONTET P., 2013.– « The Swiss Vote on Limiting Second Homes », *Journal of Alpine Research | Revue de géographie alpine*, Rebond. Le 11 mars 2012 en Suisse : limiter les résidences secondaires, les enjeux d'une votation.
- SHELLITO B. A., 2006.– « Second-home Distributions in the USA's Upper Great Lakes States : Analysis and Implications », in McIntyre, Norman et al. (ed.), 2006, *Multiple Dwelling and Tourism : Negotiating Place, Home and Identity*, Wallingford, Cambridge MA, CAB International, pp. 194-206.
- SONDEREGGER R., 2014, in press.– *Zweitwohnungen im Alpenraum : Analyse des alpenweiten Bestandes und der Entwicklung in der Schweiz, und Bewertung in Bezug auf eine Nachhaltige Entwicklung*, PhD Thesis at the University of Erlangen-Nürnberg, Saarbrücken, Südwestdeutscher Verlag für Hochschulschriften.
- STETTLER J. & DANIELLI G., 2008.– « Image, truth and illusion in tourism promotion : the problem of the rapid spread of second homes in Switzerland and planning strategies », in Keller, Peter and Thomas Bieger (Hg.), *Real Estate and Destination Development in Tourism*, International Tourism Research and Concepts, Berlin, Volume 3, p. 249-266.
- STEINICKE E., CEDE P. & LÖFFLER R., 2012.– « In-Migration as a New Process in Demographic Problem Areas of the Alps. Ghost Towns vs. Amenity Settlements in the Alpine Border Area Between Italy and Slovenia », *Erdkunde*, vol. 66, n°4, pp. 329-344.

NOTES

1. Frankreich: Gemäss den Analysen der regionalen Zweigstelle des nationalen Instituts für Statistik betrug das Wachstum zwischen 1990 und 1999 in den Alpenregionen 6,9% (Rhône-Alpes) bzw. 14,1% (Provence-Alpes-Côte d'Azur) (INSEE 2001). Allerdings ist der Höhepunkt der Wachstumsperiode im Zweitwohnungsbau in den französischen Wintersportorten überschritten (Interview Rougier), und es besteht sogar ein starker Trend zur Umwandlung von Zweitwohnungen in Erstwohnungen in periurbanen Gebieten (INSEE 2001). Aus diesen Gründen schien ein Wachstum von rund 8% für einen Zeitraum von 13 Jahre, realistisch zu sein, was zu einer Gesamtzahl von 520'000 Zweitwohnungen führt. / / Italien: Die Schätzung des Zweitwohnungsbestandes in den Italienischen Alpen basiert nicht auf den eigenen Berechnung des Autors für das Jahr 2000, weil die Qualität der Daten wie im Haupttext beschrieben als zu unzuverlässig eingestuft wird. Stattdessen wurden Bartalettis Berechnungen für das Jahr 2000 (Bartaletti 2011) übernommen. / / Schweiz: Die Schätzung für die Schweiz wurde berechnet unter Verwendung einer jährlichen Wachstums von 1%, bezogen auf die Entwicklung in der Vergangenheit und einen stabilen institutionellen Rahmen. Jüngere Berechnungen der Bundesverwaltung stützen diese Schätzung (ARE 2013). / / Deutschland: Aufgrund mangelnder Qualität, einer vermuteten Überschätzung des tatsächlichen Bestand in den Daten und aufgrund des Fehlens eindeutiger Hinweise für das Wachstum wurde die Schätzung für Deutschland auf eine Rundung des Bestands von 2000 beschränkt. / / Österreich: eine restriktive Gesetzgebung und eine hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen präsentieren ernste Herausforderungen für eine seriöse Schätzung in Österreich. Ein jährliches Wachstum von rund 1% des Bestandes folgt einem in der Vergangenheit beobachteten Trend (ÖROK, 2003), tendiert aber zu einer leichten

Überschätzung des Bestandes. // Slowenien: Aufgrund der sehr kleinen Zahl bis 1991 (Gosar, 1989), des massiven Wachstums zwischen 1990 und 2000 (Urad Republike Slovenije Statisticni, online) und des weiterhin grossen identifizierten Potenzials, wurde den Schätzungen für Slowenien das höchste Wachstum aller Alpenländer zu Grunde gelegt (3% jährlich). // Liechtenstein, Monaco: aufgrund ihrer kleinen Bedeutung beschränkte sich die Schätzung in diesen beiden Staaten analog zu Deutschland auf eine Rundung der bereits vorhandenen Zahlen.

2. In Frankreich und Slowenien wird die Nutzung einer Zweitwohnung zu Freizeit Zwecken separat ausgewiesen. Den Erwartungen entsprechend werden Zweitwohnungen in beiden Ländern vor allem für Freizeit Zwecke genutzt. In den Schweizer Alpen (Sonderegger, 2014) und in den italienischen Alpen (Bartaletti, 2011) ist die Situation bezüglich der Nutzung vergleichbar. Die entsprechenden Erläuterungen folgen im Detail in Kapitel 6.

3. Für die durchschnittliche Anzahl der Betten in Zweitwohnungen sind empirisch erhobenen Daten verfügbar. Die meisten Schätzungen reichen von 4 bis 5 Betten pro Zweitwohnung. Die Annäherung von 4,5 Betten pro Wohnung wird aus dem Mittelwert dieser Schätzungen abgeleitet.

4. Das Stockwerkeigentum wurde auf Bundesebene im Jahr 1965 eingeführt und ermöglicht es Käufern, eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus einschliesslich des entsprechenden Landanteils zu erwerben. Die anschliessende starke Rechtssicherheit gilt nur für die Schweiz und das Fürstentum Liechtenstein und bildet eine wichtige Grundlage für Investitionen in Mehrfamilienhäusern.

5. In den französischen Alpen haben Bätzing und Dickhörner grössere Gebiete identifiziert, in denen seit 1971 eine Wiederbevölkerung zu verzeichnen ist (Bätzing, 2005).

RÉSUMÉS

Die dynamische Entwicklung des Zweitwohnungsbestandes hat in den vergangenen Jahrzehnten in der Entwicklung vieler Gemeinden im Alpenraum eine wichtige Rolle gespielt. Mit einer geschätzten Anzahl von 1'850'000 machen Zweitwohnungen heute mehr als 25% des gesamten Wohnungsbestandes in den Alpen aus und übertreffen damit das Angebot an Gästebetten im traditionellen Beherbergungsgewerbe bei weitem. Die höchste Zahl von Zweitwohnungen findet sich in den französischen und den italienischen Alpen. Die östlichen Alpen hingegen weisen vor allem aufgrund strenger staatlicher Regulierungen nur kleine Bestände auf. Neben Neubauten in attraktiven Tourismusregionen hat auch die Abwanderung bei der Entstehung von Wohnungen für Freizeit und Tourismus eine Schlüsselrolle gespielt. In diesem Sinne können Zweitwohnungen als Indikator für einen laufenden Umwandlungsprozess der Alpenregion zu einem Raum für Freizeit und Tourismus interpretiert werden. Multilokale Lebensstile können zu einer grossen Chance für die Alpen werden – vorausgesetzt diese neuen multilokalen Bewohner sind bereit, Verantwortung für mehrere Regionen und deren Entwicklung zu übernehmen.

INDEX

Schlüsselwörter : Zweitwohnungen, Tourismus, Freizeit, Multilokalität, Amenity Migration

AUTEURS

ROGER SONDEREGGER

Hochschule Luzern

WERNER BÄTZING

Universität Erlangen-Nürnberg